



MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU



VRAAGPRIJS
€499.000,- K.K.

PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 34
SCHAIJK





Specificaties

- Woonoppervlakte
144 m²
- Overige inpandige ruimte
4 m²
- Balkon
4 m²
- Patiotuin
50 m²
- Bouwjaar
1930 (renovatie 2013)
- Energielabel
D

Soort woning

woon- / werkpand

Type woning

vrijstaand geschakeld

Aantal kamers

**4 kamers, waarvan
2 slaapkamers**

Tuin

Met achterom

Ligging

In het centrum

Verwarming

C.V. Ketel





Omschrijving

Bijzonder en karakteristiek wonen en of werken in het het bruisende centrum van Schaijk!

Dit goed onderhouden, heerlijk royale en zeer sfeervolle jaren '30 woon-/werkpand heeft de "gemengde" bestemming, waardoor het naast het gebruik als woonhuis ook fantastische mogelijkheden biedt voor gebruik als bijvoorbeeld kantoor, winkel- of praktijkruimte of een combinatie hiervan.

Dit object biedt alles wat je zoekt: ruimte, sfeer en functionaliteit.

De woonkamer, gekenmerkt door fraai hoge balken plafonds en is voorzien van een praktische tegelvloer. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval waardoor er een fijne leefruimte is ontstaan. De charmante glas-in-looddeuren en fraaie schouw voegen een extra vleugje karakter toe aan deze ruimte.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de patiotuin/ terras. Een heerlijke onderhoudsvriendelijke tuin met goede privacy en zonligging, een oase midden in het centrum van Schaijk!

De halfopen-keuken heeft een neutrale maar strakke afwerking. De keuken heeft een praktische indeling, biedt ruimte voor het plaatsen van een eettafel en staat in open verbinding met de woonkamer.

Daarnaast bevindt zich op de begane grond een praktische extra kamer. Een ideale ruimte voor wie werk en privé optimaal wil combineren, maar ook bijvoorbeeld een leuke chillkamer voor de kinderen of zoals het nu in gebruik is als TV-kamer.

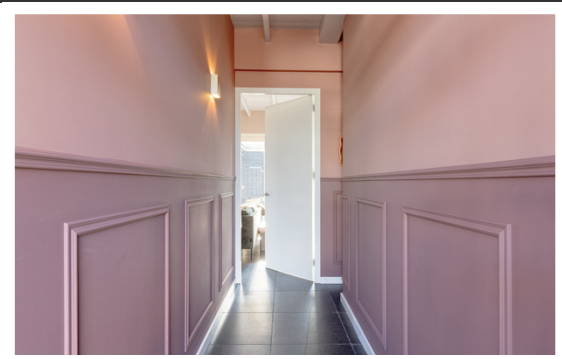
De 1e etage is door zijn open karakter zeer verrassend te noemen en biedt volop mogelijkheden. Zo zijn er eenvoudig meerdere extra (slaap)kamers te creëren, dit alles met de spantenconstructie in het zicht. Als het gaat om luxe mag de badkamer op deze verdieping zeker niet ontbreken. De badkamer is voorzien van een royale inloopdouche, ligbad, urinoir, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Bovendien ligt de woning op een steenworp afstand van uitstekende winkelveorzieningen, zodat u altijd in de buurt bent van alles wat u nodig heeft. Door de gunstige ligging van het gezellige dorp Schaijk, wordt u niet alleen omringd door een prachtige natuurlijke omgeving, maar woont u ook centraal t.o.v. de dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen. Schaijk ligt in de overgang tussen het riviergebied met uitgestrekte polders en prachtige bos- en heidegebieden. Het heeft een goed voorzieningenniveau met een regionale functie. De rijksweg N324 loopt langs het dorp en legt een snelle verbinding naar de snelweg A50, waardoor de bereikbaarheid van steden zoals Eindhoven, Nijmegen en 's-Hertogenbosch zeer goed te noemen is.

Bijzonderheden

- Ruime entree/hal met garderobe nis
- Speels ingedeelde woonkamer afgewerkt met strak stukadoorswerk en een mooie tegelvloer. Door de aanwezigheid van grote raampartijen (2025) geniet u in de woonkamer van veel natuurlijk lichtinval. Daarnaast is de woonkamer voorzien van prachtige openslaande glas in lood deuren.
- De wc, badkamer en keuken zijn in 2025 vernieuwd. Daarnaast is de woning in datzelfde jaar volledig geschilderd.
- Ruime open halfopen keuken voorzien van een strak maar neutraal afgewerkte keukenopstelling. In 2025 is de keuken voorzien van een nieuwe koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven.
- Luxe en royale badkamer voorzien van royale inloopdouche, ligbad, toilet, urinoir en dubbel wastafelmeubel.
- Door de "gemengde" bestemming die op het pand rust biedt het volop gebruiksmogelijkheden. Wonen, werken of een combi hiervan is bestemmingsplan technisch toegestaan! Informeer bij de makelaar naar de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.
- De eerste verdieping is voorzien van een aparte wasruimte.
- De eerste verdieping biedt diverse mogelijkheden om meerdere (slaap)kamers te creëren. Maar er kan ook boven gewoond worden met beneden bijvoorbeeld een kantoor-, winkel-, praktijk of atelierruimte
- Fijne en inspirerende patio tuin/terras aangrenzend aan de woonkamer, ideaal voor het vergroten van uw woonkamer wanneer u visite ontvangt of voor gebruik van uw eigen ontspanning waarbij u ultieme privacy ervaart. De tuin is middels een achterom bereikbaar.
- De woning is grotendeels voorzien van HR+ beglazing.
- De palletkachel en de airco worden door verkoper meegenomen.
- Het pand van origine gebouwd in 1930 is in 2013 op professionele wijze door bouwbedrijf Peters uit Schaijk van winkelruimte naar woning verbouwd. Het verkeert hierdoor in een solide staat van onderhoud.
- Op loopafstand gelegen van een uitstekend winkelvoorzieningen aanbod.
- Uitgestrekte natuurgebieden Herperduin en Maashorst op 2 km afstand gelegen.
- Woning gelegen op 10 autominuten de op- en afritten van de snelweg A50 en A73 met directe verbindingen naar Nijmegen en Arnhem in noordelijke richting en naar Oss, 's-Hertogenbosch, Eindhoven in zuidelijke richting.
- Tegenover de woning, op de locatie van de huidige café / zaal de Raaf, zijn plannen voor herontwikkeling. Deze locatie zal in 2027 worden getransformeerd naar nieuwbouw met appartementen en zorgwoningen.





























Overzicht plattegrond



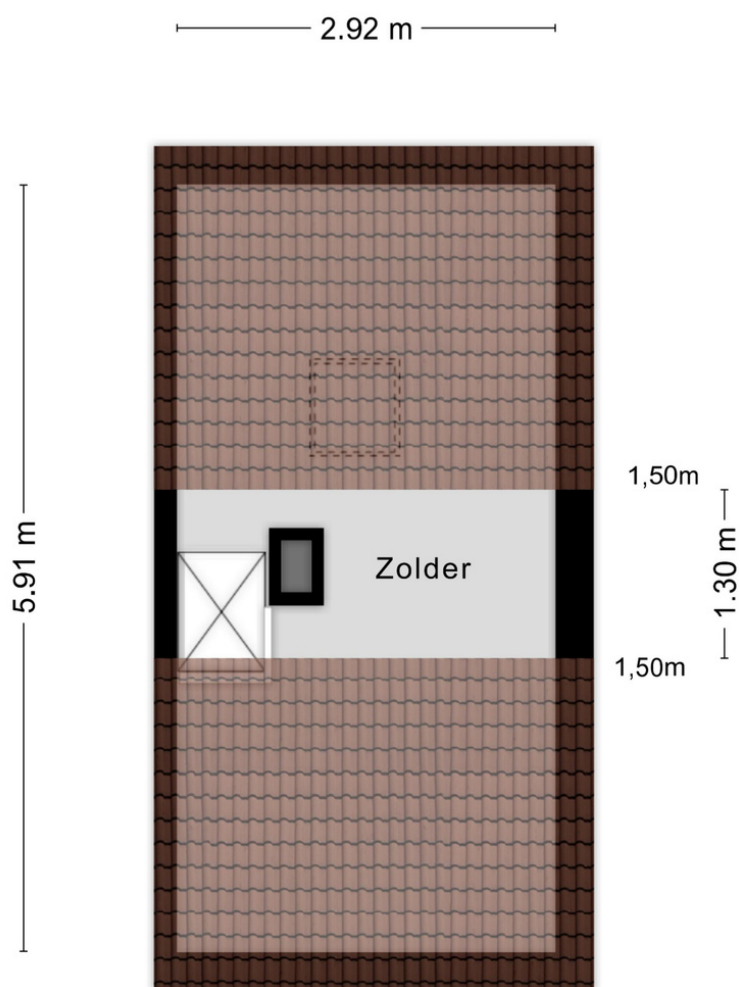




1e verdieping

Optionele indeling





Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn besproken. Tevens wordt de overeenkomst zo spoedig mogelijk opgenomen in de openbare registers, volgens artikel 14 van de koopovereenkomst. Indien aanvullende clausules in deze verkoopinformatie zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Kosten Koper:

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit 2% overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar.

Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorende bij de koopakte, meestal in de vorm van de eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheids vereiste:

Alle door Makelaardij van Casteren en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden:

Deze verkoopbrochure is door Makelaardij van Casteren met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de tekst, foto's en documentatie over de woning aan Makelaardij en Taxatiebureau van Casteren aangeleverd en/of in zijn opdracht laten produceren door derde partijen.

De eventuele in de verkoopbrochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of diens rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Makelaardij van Casteren er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Van Casteren verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze verkoopbrochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

Aanvulling meting volgens meetinstructie:

De woning is gemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

Verkoop eigen woning:

Geheel vrijblijvend informeren wij u graag uitvoerig over de mogelijkheden van eventuele verkoop van uw eigen woning.

Voor uitvoerige informatie kunt u contact opnemen met ons.

**Voor vragen of toelichtingen neem
contact met ons op!**

Telefoon: 0486-416082
makelaardij@vancasteren.nl
www.vancasteren.nl

MAAK KENNIS MET...

Van Casteren Makelaardij

Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau focust zich puur op bemiddeling in de aan- en verkoop van onroerend goed, het verzorgen van taxaties en het geven van adviezen. De betrokken medewerkers hebben hier veel ervaring mee en bieden veel kwaliteit.

Wij staan voor een persoonlijke benadering. Door onze brede kennis en ervaring in het vastgoed kunnen we altijd maatwerk leveren in vastgoedadvies: van verkoop en verhuur tot taxeren en ontwikkeling.

Zo is Van Casteren Makelaardij en Taxatiebureau een betrouwbare partner bij belangrijke beslissingen in het leven.



Theo van Casteren (RM-RT)

Makelaar / Taxateur en oprichter



theo@vancasteren.nl



Jan Janssen

Assistent Makelaar / Taxateur



jan@vancasteren.nl



Mark Jansen (RT)

Taxateur en Assistent Makelaar



mark@vancasteren.nl



Luuk Bruijsten (ARMT)

Makelaar / Taxateur



luuk@vancasteren.nl

■ Van Casteren Makelaardij
■ 0486 - 416082
■ 06-12157808
■ makelaardij@vancasteren.nl
■ www.vancasteren.nl

■ Pastoor van Winkelstraat 39 B
■ 5374 BG Schaijk
■ BTW: 814149066
■ KvK: 17176347

 **. Casteren**
MAKELAARDIJ EN TAXATIEBUREAU